

Catre,

MINISTERUL CULTURII

COMISIA NATIONALA A MONUMENTELOR ISTORICE (CNMI)

In atentia COMISIEI pentru SOLUTIONAREA CONTESTATIILOR in DOMENIUL
PATRIMONIULUI

CULTURAL IMOBIL

MEMORIU DE SUSTINERE,

Subsemnata Moraru Maria, domiciliata in Iasi, str.Mihail Kogalniceanu, nr.19bis, in calitate de vecina cu imobilul ce urmeaza a fi construit in Iasi, str. Mihail Kogalniceanu, nr.19, jud.Iasi, prin prezentul memoriu solicit **MENTINEREA AVIZULUI NEGATIV** emis de Comisia Zonala a Monumentelor Istorice (CZMI) Iasi, pronuntata in sedinta, din data de 12.02.2026, nr.reg.DJC IASI 213/05.02.2026 cu tema **P.U.Z. Consolidare si extindere locuinta cu spatii comerciale la parter si imprejmuire**, din urmatoarele considerente tehnice si juridice:

1. Incalcarea Regimului de Protectie a Monumentului Istoric (Legea 422/2001)

Proiectul propus se afla in zona de protectie a monumentelor respectiv situl arheologic **Centrul istoric si Curtea Domneasca** si in proximitatea unui ansamblu de monumente istorice cu valoare cultural ridicata, precum Casa Alexandru Philippide, Casa pictorului Theodor Pallady, Casa memoriala George Toparceanu, Casa Sibi, Casa Alexandru O. Teodorescu

Pe strada Mihail Kogalniceanu se afla mai multe obiective inscrise in Lista Monumentelor Istorice (LMI), majoritatea fiind case boieresti de secolul XIX care pastreaza farmecul vechiului oras cu mar fi:

Muzeul Memorial Mihail Kogalniceanu (Casa Mihail Kogalniceanu) situate la nr.11

Cod LML : IS - II - m- B- 03920

Casa Alexandru Philippide situata la nr.13

Cod LML : IS - II - m- B- 03921

Muzeul Memorial Poni Cernatescu (Casa Petru Poni) situat la nr7B

Cod LML : IS - II - m- B- 03919

Casa de la nr.12 monument istoric sfarsit de secol XIX

Cod LML : IS - II - m- B- 03921

Casa de la nr.16 monument istoric inceput secol XIX

Cod LML : IS - II - m- B- 03922

Mentionam ca si casa de la nr.19, ce va intra in procesul de consolidare este tot de la inceput de secol XIX. In mod tendentios ea este prezentata ca fiind in ruina, partea din spate(perete calcan) ce apartine fam. Moraru este perfect locuibila. Asupra partii din fata cu vedere la strada Kogalniceanu proprietarul nu a executat nici macar lucrari de minima intretinere (conform legii), urmarind de fapt autodemolarea, pentru marirea suprafetei pe care se va ridica viitorul imobil.

2. Agresiunea asupra caracterului arhitectural unic al strazii Kogalniceanu

Imobil cu spatii comerciale la parter Aceasta functiune comerciala genereaza o dinamica urbana incompatibila cu exigentele de conservare a farmecului istoric al strazii Mihail Kogalniceanu, alterand tipologia functionala a zonei. Zona fiind preponderent rezidential istorica, transformarea parterului in spatiu comercial schimba "spiritul locului" (genius loci) prin fluxul constant de clienti si aprovizionare care pot distruge linistea si specificul acestei strazi vechi din Iasi.

Spatiile comerciale vin la pachet cu vitrine largi de sticla, firme luminoase si mesh-uri, incompatibile cu arhitectura traditionala. Vibratiile produse de masinile de aprovizionare pot afecta structura de rezistenta a imobilelor monumente istorice.

a) Spatii comerciale la parter

Cerinta de spatii comerciale la parter pe strada Kogalniceanu transforma iremediabil caracterul istoric al strazii, schimbând identitatea locului dintr-unul de conservare istorica intr-unul mercant.

Spatiile comerciale presupun din punct de vedere arhitectural vitrine mari din sticla, realizabile prin structuri de tip cadre de beton ce au impact vizual negativ asupra esteticii zonei rezidentiale de patrimoniu.

Deficitul de parcare este argumentat de functiunea mixta (S+Pcomercial +2E) si genereaza locuri de parcare care depasesc capacitatea strazii M.Kogalniceanu ce are sens unic, latime mica si trotuare inguste. Aprovizionarea va genera vibratii constante, poluare, tranzit intens si blocaje in trafic, afectand microclimatul zonei de protectie a Ansamblului Curtea Domneasca.

Spatiul comercial necesita o zona de descarcare, ce nu este prevazuta in interiorul parcelei.

Conform Regulament (RLU Iasi), spatiile comerciale necesita 1loc parcare/30-50mp utili.

Poluarea fonica si cea generata de gazele de esapament afecteaza microclimatul zonei istorice.

b) Regimul de inaltime propus prin PUZ, $H_{max}=13m$

Cladirile monument de pe str. Kogalniceanu prezinta un regim mediu de parter sau P+1, cu o cota a cornisei situata intre 5m si 8m.

Solicitarea unei inaltime de 13m coroborata cu un parter comercial (minim 3,5m conform normativelor) conduce la o rupere de ritm volumetric, generand un efect agresiv asupra vecinatatilor.

O inaltime de 13m (echivalentul a P+3E) reprezentand o interventie brutala pe o strada cu regim de inaltime istoric.

Ruperea "Liniei Cornisei" este incalcata (casele vechi boieresti, inclusiv "Casa Kogalniceanu") au cote la cornisa mici.

Cu privire la impact este evident ca se depaseste inaltimea cladirilor vecine sinoul imobil va "strivi" monumentele mai mici din punct de vedere volumetric

Incalcand "Principiului Subordonarii" fata de monumente, conform practicii urbanismului istoric.

Cladirile noi trebuie sa se subordoneze volumetric monumentului. Un imobil de 13m cu parter activ inverseaza aceasta ierarhie, transformand cladirile monument istoric intr-o anexa vizuala a noii dezvoltari comerciale.

Ecranarea Monumentelor de Categoria A. Strada Kogalniceanu functioneaza ca un culoar vizual catre Ansamblul Metropolitan si Biserica Sf. Nicolae Domnesc.

La o inaltime de 13m, noua constructie va functiona ca un "paravan". Din anumite unghiuri turlele bisericilor istorice sau silueta Palatului Culturii vor fi obturate definitiv, incalcand conul de vizibilitate protejat prin Legea 422/2001

Efectul de "Canion" este dat de faptul ca, cladirea de 13m va lasa o umbra permanenta peste cladirile de pe strada ingusta afectand confortul locatarilor si conservarea monumentelor prin lipsa radiatiei solare.

Incompabilitatea cu PUZ ul de Zona Protejata. Cererea de 13m este o tentativa de a maximiza profitul (prin CUTpropus = 1.08), ignorand ca str. Kogalniceanu este o "rezervatie de arhitectura".

Inaltimea de 13m reprezinta o cota specifica zonelor de bulevard sau zonelor periferice, intrand in flagranta contradictie cu valorile maxime pentru zone istorice aprobate prin P.U.G. municipiu Iasi

c) Procentul de ocupare a Terenului (POT=45%)

Din punct de vedere a densitatii un POT de 45% este considerat ridicat (fata de 30% aprobat prin PUG mun.Iasi) pentru o zona protejata, unde specificul istoric presupune curti generoase si spatii verzi.

Amprenta la sol la acest coeficient ne sugereaza ca aproape jumatate din suprafata parcelei va fi acoperita de cladire, ceea ce reduce drastic suprafata permeabila si spatiul dintre cladiri, afectand caracterul aerisit al fostelor resedinte boicresti din zona.

d) Coeficientul de Utilizare a terenului (CUT=1.08)

Volumul construit generat de un CUT de 1.08 (si acesta peste media de 0,7 aprobat prin PUG mun.Iasi) combinat cu un POT de 45%, forteaza o distributie masiva a volumului ce apare pe o parcela mica de 491mp.

Raportul cu zona. Media CUT din zona este semnificativ mai mica (specifica locuintelor individuale istorice), un indicator marit indica o densificare care poate genera probleme de trafic si parcare pe o strada ingusta.

Fortarea acestor indicatori spre maxim reprezinta o tentativa de urbanism intensiv, mascata sub forma unei locuinte in regim de S+P+2Eretras, intr-o zona ce necesita conservare, fiind mai apropiati de zonele rezidentiale noi decat de un sit istoric neoclasic.

Mentionam ca dupa aparitia Legii 422/2001 in zona strazii Kogalniceanu nu au mai fost edificate imobile cu regim de inaltime de 13m.

Exceptie facand doar Corp CEMEX C4.B Hmax.12.2m in regim D+P+3E

Corp CEMEX C4.A Hmax.15.7m in regim D+P+2E+Pod

In acest caz este vorba despre cladiri de utilitate publica ce apartin Facultatii de "Medicina Gr. T. Popa" Iasi, beneficiind de finantare UE.

Argumentele invocate in prezentul Memoriu se bazeaza si pe corelarea cu Legea 422/2001 si normelor de protectie a zonelor construite protejate

1. Articolul 9, alin(1) Obligatia de protejare a zonei
2. Articolul 11, alin.(1) si (2) Coerenta urbanistica
3. Articolul 24, alin. (2) Avizarea documentatiilor de urbanism
4. Articolul 2, alin.(1) Definitia protejarii
5. Coroborare cu Ordinul Ministerului Culturii nr. 2797/2017 Norme metodologice de avizare

Consideram ca dupa retragerile obligatorii si indicatorii urbanistici aliniasi la specificul strazii, suprafata edificabila ramane una generoasa pentru un teren de 491mp, asigurand confortul beneficiarului in regim de S+P+1E(sau M).

Un aviz favorabil din partea Comisiei va da posibilitatea proprietarului ca dupa obtinerea coeficientilor $H_{max}=13m$, $POT=45\%$ si $CUT=1.08$, sa abandoneze proiectul initial si sa inceapa demersurile pentru o noua Autorizatie de Constructie pentru un imobil tip "Bloc" in regim S+P+1E+2E+3E (terenul avand deja coeficientii aprobati prin PUZ) sau prin cereri de modificare volumetrica si compartimentare interioara, urmand ca dupa edificare sa solicite Primariei Iasi, "intrarea in legalitate"

Un aviz favorabil din partea Comisiei pentru Solutionarea Contestatiilor, cu mentinerea coeficientilor solicitati, ar crea un precedent periculos, deschizand calea spre alte abuzuri ce ar distruge farmecul istoric, cultural al strazii Mihail Kogalniceanu, alterand iremediabil zona de protectie a monumentelor invecinate si silueta urbana protejata prin lege.

Solicitam MENTINEREA AVIZULUI NEGATIV emis de Comisia Zonala a Monumentelor Istorice (CZMI 5) Iasi.

VA MULTUMIM SI SPERAM SA TINETI CONT DE ARGUMENTELE NOASTRE SI SA EMITETI O DECIZIE FAVORABILA MENTINAND AVIZUL DE RESPINGERE A CZM IASI

Anexam Planse foto ce contin imagini de pe strada Mihail Kogalniceanu
Lista vecinilor ce sustin prezentul Memoriu

Data,
Moraru Maria

LISTA VECINILOR CE SUSTIN PREZENTUL MEMORIU